



A. van de Pol
Cuneraweg 400
3911 RV RHENEN

nummer: Z - 1615893/alg16/3008
uw brief van: 10 mei 2016
contactpersoon: Martijn van Dee
telefoonnummer: 14 0317
datum: 22 juni 2016
onderwerp: Beantwoording
principeverzoek bouw woning
Cuneraweg 400 te Rhenen.

VERZONDEN 23 JUNI 2016

Beste meneer van de Pol,

Op 10 mei 2016 schreef u ons een brief. U vraagt daarin of wij in principe bereid zijn mee te werken aan het realiseren van een tweede woning op het perceel Cuneraweg 400 te Rhenen. Het bestaande schildersbedrijf zal op deze locatie dan niet meer blijven bestaan. In deze brief leest u onze reactie op uw verzoek.

Beslissing

Wij zijn in principe bereid om medewerking te verlenen aan het realiseren van een tweede woning op het perceel Cuneraweg 400 te Rhenen.

Hieraan verbinden wij de volgende voorwaarden:

- a. De bedrijfsvoering op het perceel moet beëindigd worden.
- b. Er moet voldaan worden aan de eisen gesteld in het stedenbouwkundig advies (zie bijlage 1).
- c. Er moet voldaan worden aan de eisen gesteld in het advies van de welstandscommissie MooiSticht (zie bijlage 2).
- d. Er moet voldaan worden aan de parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning.
- e. Tijdens de uitwerking van het plan moet rekening gehouden worden met een verkeersveilige oplossing voor de ontsluiting van de nieuwe woning.

Redenen voor meewerken aan uw verzoek

Het perceel is gelegen in het stedelijk gebied (de rode contour) zoals de provincie dit heeft vastgelegd. Binnen deze rode contour mag op basis van provinciaal beleid verstedelijking plaats vinden. Het toevoegen van een extra woning is daarmee dus acceptabel. Ook het opgevraagde stedenbouwkundige advies geeft aan dat het realiseren van een extra woning bespreekbaar is. Wel worden er verschillende voorwaarden beschreven waarbij in de uitwerking van dit verzoek rekening mee gehouden moet worden. Het opgevraagde welstandsadvies van MooiSticht sluit goed aan op het stedenbouwkundige advies, ook zij zijn onder voorwaarden akkoord.

Beslissing is geen besluit

Onze beslissing is geen besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. U kunt hiertegen daarom ook geen bezwaar maken.

Vervolg ruimtelijke procedure

Als u vervolg wilt geven aan uw verzoek dan kunt u hier een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan voor indienen. De proceduretijd van een herziening van een bestemmingsplan is wettelijk niet bepaald, maar duurt circa 26 weken. Deze termijn is exclusief de voorbereidingstermijn om tot een goed definitief voorontwerpbestemmingsplan te komen. Voor een goede voorbereiding (waarin onderzoeken, regels, toelichting en verbeelding worden beoordeeld en gecorrigeerd) moet u rekenen op circa 16 weken extra. De kosten verbonden aan een herziening van een bestemmingsplan

Naar de gemeente: Maak een afspraak!

Onze openingstijden zijn gewijzigd

Meer info via www.rhenen.nl

(art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening) worden berekend op basis van een exploitatiebijdrage en is daarmee per plan verschillend. Bij een vergelijkbaar plan was de exploitatiebijdrage circa € 12.000,00-. In dit bedrag zitten niet de kosten die u kwijt bent voor het (laten) opstellen van een bestemmingsplan.

Om er zeker van te zijn dat deze principebeslissing als uitgangspunt voor de officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning/een bestemmingsplanherziening geldt, dient u deze officiële aanvraag binnen 12 maanden na verzending van deze brief in te dienen. Eventuele zienswijzen, gewijzigde regelgeving of andere omstandigheden kunnen echter nog altijd leiden tot een ander eindoordeel.

Leges

De legeskosten voor het in behandeling nemen van een principeverzoek bedragen volgens de Legesverordening 2016 € 895,00. Daarnaast wordt er nog € 140,00 in rekening gebracht voor het opstellen van een stedenbouwkundig advies. Hiervoor zult u binnenkort een nota ontvangen.

Bezwaar tegen leges

Het besluit tot vaststelling van de leges moet worden aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Mocht u bezwaar tegen het besluit tot vaststelling van de leges indienen, dan verzoeken wij u op de enveloppe en in de kop van de brief te vermelden: 'bezwaarschrift' en deze te richten aan de gemeente Rhenen, t.a.v. manager team Burgerzaken & Belastingen, postbus 201, 3910 AE Rhenen. Voor informatie over het indienen van een bezwaarschrift is informatie te vinden op onze website www.Rhenen.nl. U vindt deze informatie door in de zoekbalk de termen "bezwaarschrift indienen" in te vullen.

Tot slot

Als u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met Martijn van Dee, telefoonnummer 14 0317.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Margot van Diessen
Manager

MEMO

Documentnummer 2016\ 7183
Aan Gemeente Rhenen (Martijn van Dee)
Kopie aan

Van Tristan Minning Telefoonnummer (0318) 538342
Afdeling Wonen en Leven

Datum 2 juni 2016
Onderwerp Principeverzoek Cuneraweg 400

Gemeente Rhenen heeft gevraagd om het verzoek voor een extra woning op het perceel aan de Cuneraweg 400 te beoordelen.

Huidige situatie

De Cuneraweg is het beste te typeren als een landelijk bebouwingslint met een grote functionele en ruimtelijke diversiteit. Het lint kenmerkt zich door grote individualiteit, grote kavels. Tussen bebouwing zijn grote open ruimtes aanwezig.

Op het perceel staat één woning. In de bijgebouwen zijn (schilders)bedrijfsactiviteiten gevestigd. Voor de woning ligt nog een paardenweide. Cuneraweg 400a is een kantoor.

Het verzoek

Het realiseren van één woning. Hierbij worden de bedrijfsactiviteiten verplaatst naar een bedrijventerrein. De hoeveelheid bijgebouwen wordt teruggebracht.

Uitgangspunten stedenbouwkundig plan Veeneind

Het stedenbouwkundig plan maakt een verdichting van het lint Cuneraweg mogelijk. De verdichting blijft echter wel beperkt en is gericht op het gebied tussen het lint en de wijk Petenbos. Achter het lint worden clusters van woningen toegevoegd. De ruimtelijke kwaliteit van het lint en de overgang naar Petenbos zijn belangrijker dan de huisvestingscapaciteit. In het stedenbouwkundig kader Veeneind zijn geen uitspraken gedaan over het betreffende perceel.

Beoordeling verzoek

Bij het stedenbouwkundig beoordelen van het verzoek is het volgende naar voren gekomen:

- Het stedenbouwkundig plan Veeneind gaat uit van clusters van bebouwing achter het lint. Door het op de juiste manier toevoegen van een woning aan het perceel kan er een nieuw cluster van bebouwing ontstaan passend binnen het beeld van het stedenbouwkundig kader Veeneind.
- Er dient een cluster van bebouwing te ontstaan binnen het concept van de visie Veeneind. De nieuwe woning dient op het paardenweide gesitueerd te worden. Samen met Cuneraweg 400 en 400a (kantoor) vormt ontstaat hierdoor een cluster van bebouwing. Hiermee wordt het concept van Veeneind voortgezet.
- Voorwaarden om mee te werken aan de toevoeging van één woning:
 - Beëindigen van de bedrijfsactiviteiten en het wijzigen van de functie naar 'wonen'.
 - Aantal m² bijgebouwen terug brengen naar aantal m² bijgebouwen binnen bestemming 'wonen'. Bekeken moet worden of het (bij)gebouw bestaande uit 1 laag met kap en de lange

muur naar Veenmos (Veenendaal) verwijderd kunnen worden. De muur vanwege het open maken van het gebied (openheid/doorzichten/ zo min mogelijk bebouwing) en het gebouw met kap, omdat deze een forse maat heeft en uiterlijk als een hoofdgebouw/ woning toont (op de verdieping ramen en verblijfsruimte)

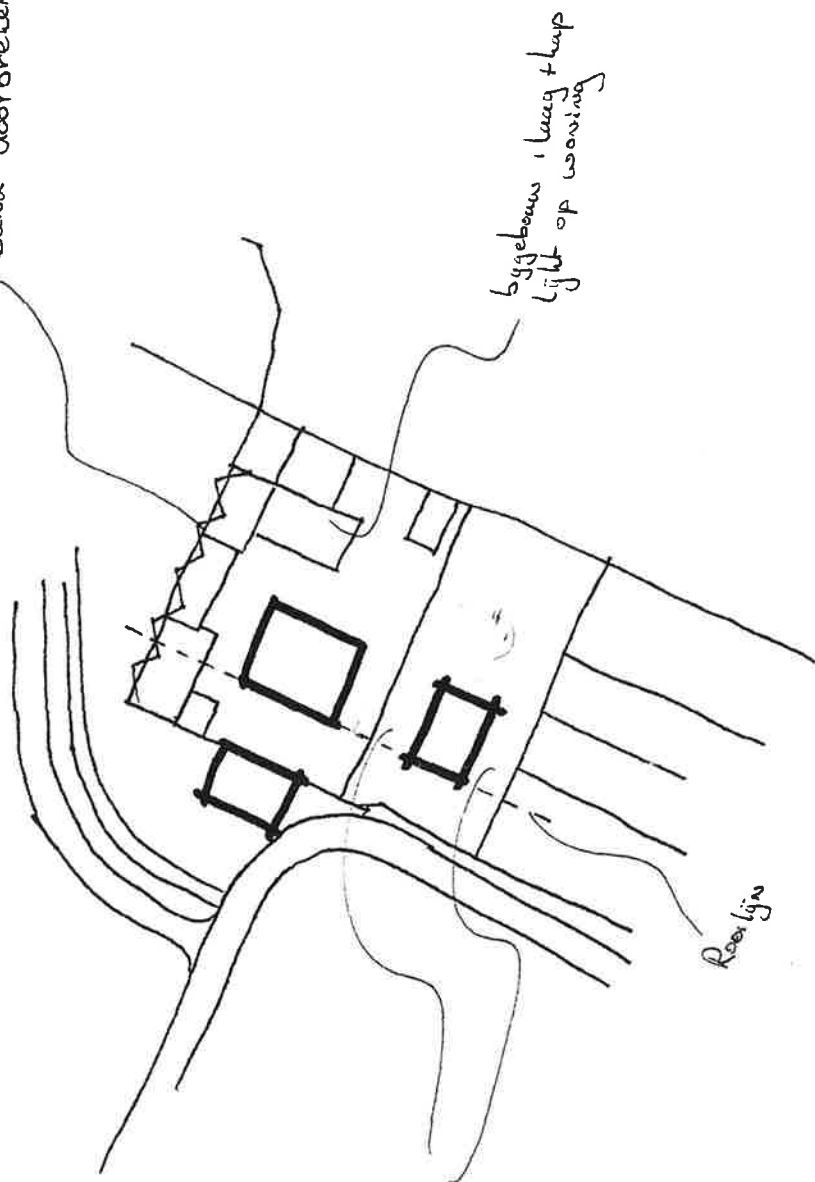
- Terugbrengen van aantal m² verharding. Er moet een inrichting ontstaan die passend is bij een woonfunctie en het karakter van het lint. Hiervoor kan een erfinrichtingsplan gevraagd worden.

- Er dient een cluster van bebouwing te komen. De enige plek om hier aan te kunnen voldoen is een woning op het paardenweide. Zie tekening voor specifieke ligging van het bouwvlak.
- Om de maten van de woning aan te laten sluiten op de grote van de overige bebouwing in het cluster (400 en 400a) is maximaal een bouwvlak van 8 meter breed bij 10 meter diep acceptabel. Goot- en nokhoogte zijn resp. 3,5 meter en 8 meter.
- De woning dient een landelijke uitstraling te hebben en te passen binnen het beeldkwaliteitsplan van het Veeneind.

Conclusie

Door het maken van een cluster kan aangesloten worden bij de visie voor het Veeneind. De nieuwe bebouwing moet aansluiten bij het cluster met bebouwing op 400 en 400a. Hierdoor is een kleine woning mogelijk. Een andere positie van de woning op het perceel, of andere afmetingen van het bouwvlak/volume resulteert in een woning die niet past bij dit cluster.

Wand doorbreken



Tekening niet op school

2016-06-02

(initials)

Aan het gemeentebestuur van Rhenen
Postbus 201
3910 AE Rhenen

Datum : 20 juni 2016
Dossiernummer : RHE16-00059 / 1
Gemeentennummer : PV/Economie & Ruimte / F. Huwaë
Betreft : principe welstandadvies
bouwen extra woning
Cuneraweg 400
Rhenen

Geacht college,

Aan de commissie ruimtelijke kwaliteit is gevraagd een principe welstandsadvies te geven betreffende het voorliggende voorstel. Wij berichten u het volgende:

Het principeverzoek betreft het oprichten / toevoegen van een woning op dit perceel, wat thans een bedrijfsbestemming heeft. De bedrijfsbebouwing wordt daarvoor grotendeels verwijderd. De bedrijfswoning krijgt een woonbestemming.

De omgeving kenmerkt zich door een cluster van bebouwing die divers van vormgeving is. De sloop van de bedrijfsbebouwing kan een verbetering van het beeld en de omgeving betekenen. Het is overigens niet duidelijk welk deel van de bebouwing men wenst te behouden (dit is wel belangrijk voor het beeld).

Op zich kunnen wij ons vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit / welstand en de bebouwingsstructuur, het toevoegen van een woning voorstellen, mits een aanzienlijk deel van de rommelige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Aan de zuidkant van het perceel is daartoe voldoende ruimte en wanneer de woning wordt gericht op de Cuneraweg (achter de horeca) wordt als het ware de bebouwing 'afgemaakt'.

Indien de gemeente positief reageert op het principeverzoek, adviseren wij wel randvoorwaarden op te laten stellen voor de precieze locatie (aan de Cuneraweg), de gerichtheid en de vormgeving (lage goot, duidelijke kap, landelijke uitstraling, etc.) van de woning en de sloop. Graag zien wij deze randvoorwaarden in concept.

Wij verzoeken u bij de vervolgaanvraag en/of de definitieve aanvraag te verwijzen naar bovengenoemd kenmerk.

Namens de commissie voor ruimtelijke kwaliteit van Rhenen,

ir. P.L. van Deelen,
adviseur ruimtelijke kwaliteit.